

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Vergadering van 16 december 2025

Aanwezig: Roxanne Leysen, voorzitter;

Ingrid Meulders, burgemeester;

Chris Ceuppens, Kelly Breugelmans, Steven Mattheus, Francky Leemans, schepenen;

Koenraad Segers, schepen, voorzitter BCSD;

Anja Roofthoofd, Anne Troch, Dorien Deckers, Kristel Groeninckx, Chris De Clerck, Cindy Verschueren, Guy De Wachter, Olivier Op de Beeck, Jeroen Van Bogaert, Frank Verelst, Bart De Winter, Klaartje Maes, Dirk De Bie, Dirk Van de Sande, raadsleden;

Jo Briers, algemeen directeur

Verontschuldigd:

Afwezig:

AGENDAPUNT:

Goedkeuring belastingreglement op waardevermeerdering van een onroerend goed naar aanleiding van bestemmingswijziging, aanslagjaar 2026-2031.

DE GEMEENTERAAD:

FEITEN EN CONTEXT

Op 7 januari 2020 keurde de Gemeenteraad de belasting op de waardevermeerdering van een onroerend goed naar aanleiding van een bestemmingswijziging in het kader van een de ruimtelijke ordening goed voor het aanslagjaar 2020 tot en met 2025.

WETTELIJKE MOTIVERING

De Grondwet, artikel 170, paragraaf 4.

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, en latere wijzigingen, artikel 40, paragraaf 3, en 41, 14°, betreffende de bevoegdheid van de Gemeenteraad.

De Omzendbrief over gemeentefiscaliteit (referentie KB ABB 2019/02) van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.

INHOUDELIJKE MOTIVERING

De financiële toestand van de gemeente.

De wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven.

Het verwerven van inkomsten via gemeentebelastingen is noodzakelijk om de algemene uitgaven van de gemeente te dekken.

Wanneer via ruimtelijke uitvoeringsplannen de bestemming van een grond wijzigt (bijvoorbeeld van landbouwgrond naar woon- of bedrijventerrein) — ontstaat er een waardestijging voor de grondeigenaar.

Het is maatschappelijk relevant dat deze eigenaar bijdraagt aan de bijkomende investeringen in infrastructuur (wegen, riolering, groen), openbare voorzieningen of ruimtelijke ontwikkeling die de gemeente hiervoor zal moeten doen voor de toekomstige groei en ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

Snel geldgewin en grondspeculatie wordt getemperd en het toekomstgericht duurzaam ontwikkelen van een projectgebied met aandacht voor mobiliteit, milieu en infrastructuur wordt gestimuleerd.

FINANCIËLE IMPACT

Voor 2026-2031 (BBC3.0) worden deze inkomsten voorzien in het meerjarenplan onder:

- ARK 7379300
- Beleidsveld 0020 'Fiscale aangelegenheden'
- MJP000584.

Na beraadslaging:

BESLISSING

11 stemmen ja (Roxanne Leysen, Ingrid Meulders, Chris Ceuppens, Kelly Breugelmans, Steven Mattheus, Francky Leemans, Koenraad Segers, Anja Roofthoof, Anne Troch, Dorien Deckers, Cindy Verschueren), 4 stemmen nee (Kristel Groeninckx, Chris De Clerck, Dirk De Bie, Dirk Van de Sande), 6 stemmen onthouding (Guy De Wachter, Olivier Op de Beeck, Jeroen Van Bogaert, Frank Verelst, Bart De Winter, Klaartje Maes)

Artikel 1 – periode, naamgeving, definities, belastbaar feit.

Paragraaf 1.

Vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting geheven op de waardevermeerdering van onroerend goed die ontstaat bij een inwerkingtreding van een ruimtelijk uitvoeringsplan waarbij voor het betrokken perceel een bestemmingswijziging wordt goedgekeurd. Dit reglement is van toepassing op alle ruimtelijke uitvoeringsplannen die vanaf de eerste invoering van deze gemeentebelasting in werking treden.

Paragraaf 2.

Het reglement is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Niel.

Paragraaf 3.

Voor percelen die slechts gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente Niel zijn gelegen, wordt de belasting vastgesteld in verhouding van het gedeelte van het perceel dat op het grondgebied van de gemeente is gelegen tot de totale oppervlakte van het perceel.

Paragraaf 4.

Voor de toepassing van dit belastingreglement hebben de volgende termen de betekenis zoals bepaald in dit artikel:

- bestemmingswijziging: een uitbreiding van de in een gebied toegelaten functies en activiteiten ingevolge de inwerkingtreding van een ruimtelijk uitvoeringsplan evenals iedere mogelijke meerwaarde die gerealiseerd kan worden door een toename van de toegelaten vloerterreinindex, een toename van het aantal toegelaten bouwlagen, of een toename van het aantal toegelaten woongelegenheden ingevolge de inwerkingtreding van een ruimtelijk uitvoeringsplan
- perceel: als perceel dient te worden begrepen een kadastraal perceel of een deel van een kadastraal perceel
- inwerkingtreding van een ruimtelijk uitvoeringsplan: de inwerkingtreding van een ruimtelijk uitvoeringsplan dient te worden begrepen als de definitieve inwerkingtreding waarbij gaan betwisting meer mogelijk is en dit in het kader van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Artikel 2 – tarieven.

De belasting bedraagt 20 % van de waardevermeerdering zoals berekend in artikel 6, paragrafen 1 en 2, van dit reglement.

Artikel 3 – belastingplichtige.

De belasting is verschuldigd door de eigenaar van het onroerende goed op het ogenblik dat het ruimtelijk uitvoeringsplan in werking treedt. In geval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de gehele belasting.

Artikel 4 – vrijstellingen.

Paragraaf 1.

De gemeentebelasting is niet verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging minder dan 25 % van een perceel bestrijkt of een perceel gedeelte van minder dan 200 m² betreft.

Paragraaf 2.

Voor onderstaande is deze belasting niet van toepassing:

- de staat
- de gemeenschappen
- de gewesten
- de provincies

- de gemeenten
- de verenigingen van gemeenten en de intercommunale verenigingen waarvan de gemeente Niel deel uitmaakt
- alle aan de gemeenten ondergeschikte besturen (zoals verzelfstandigde agentschappen, autonome gemeentebedrijven, woonmaatschappijen en het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn en zijn verzelfstandigde agentschappen)
- de maatwerkbedrijven
- van hun activiteit aangewend worden.

Artikel 5 – wijze van invordering.

De belasting wordt gevestigd door middel van een kohier dat wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het College van Burgemeester en Schepenen. De belasting is verschuldigd op het ogenblik van de definitieve bepaling van de waardevermeerdering zoals berekend overeenkomstig artikels 2 en 6, ingevolge de definitieve inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Artikel 6 – modaliteiten.

Paragraaf 1.

Met waardevermeerdering van een onroerend goed naar aanleiding van een bestemmingswijziging in het kader van de ruimtelijke ordening wordt bedoeld het verschil tussen de waarde van het perceel voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan en de waarde van het perceel na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Die waarden worden in eerste instantie bepaald door een door de gemeente aangesteld beëdigd schatter. De gemeente brengt de belastingplichtige per aangetekend schrijven op de hoogte van de door de beëdigd schatter vastgestelde waarden en het aldus bepaalde bedrag van de waardevermeerdering.

Paragraaf 2.

Indien de belastingplichtige de door de beëdigd schatter vastgestelde waarden betwist, brengt hij de gemeente hiervan per aangetekend schrijven op de hoogte binnen een termijn van 60 kalenderdagen die aanvangt vanaf de derde werkdag volgend op de verzending van het aangetekend schrijven door de gemeente waarvan sprake in artikel 7, paragraaf 1, van dit reglement. In zijn aangetekend schrijven duidt de belastingplichtige reeds een beëdigd schatter van zijn keuze aan. Beide beëdigde schatters stellen samen een derde beëdigd schatter aan en dit binnen een termijn van 45 kalenderdagen die aanvang neemt vanaf de derde werkdag volgend op de verzending van het aangetekend schrijven door de belastingplichtige waarvan sprake in artikel 3 van dit reglement. Indien de belastingplichtige geen beëdigd schatter aanduidt of indien de door beide partijen aangestelde beëdigde schatters in gebreke blijven of geen overeenstemming bereiken over de aanstelling van de derde beëdigd schatter, zal de aanduiding gebeuren door de voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen, en dit op verzoek van de meest gerede partij. Het college van beëdigde schatters zal onverwijld en uiterlijk vier maanden na de aanstelling van de derde beëdigd schatter het bedrag van de waardevermeerdering bepalen. De kosten in verband met de waardebepalingen door het college van beëdigd schatters zullen worden gedragen door de gemeente en de belastingplichtige, elk voor de helft, tenzij andersluidende beslissing door de rechter.

Artikel 7 – kennisgeving en afschriftverdeling.

Afschrift van deze beslissing ter kennisgeving en uitvoering over te maken aan:

- de dienst Financiën;
- de dienst Secretariaat;
- de dienst Communicatie en Informatie;
- het Administratief Toezicht – doorzendingsplicht;
- de dienst Omgeving.

NAMENS DE GEMEENTERAAD:

In opdracht:
algemeen directeur
w.g. Jo Briers

voorzitter
w.g. Roxanne Leysen

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT:

Handtekening(en)